

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0947200

חורה שכ' 10 מגרש 75 - שינויים בזכויות בניה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/01/2022

להפקיד את התכנית

06/02/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים, תוספת זכויות בנייה עבור מגורים (סה"כ 7 יח"ד בתכנית) ושינוי יעוד ממגורים עם חזית מסחרית למגורים בלבד לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים במגרש מס' 75 בשכונה 10 בחורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חורה שכ' 10 מגרש 75 - שינויים בזכויות בניה

מספר התכנית 652-0947200

1.2 שטח התכנית 0.929 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	195173
קואורדינאטה Y	579103

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות אלתקוא' ו- אלאחלאס. מגרש 75 בשכ' אלתקוא' (10)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	57	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
652-0351718	75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	285	4053	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 177. הוראות תכנית 7 / 02 / 177 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	177 / 02 / 7
20/08/2017	8743	7571	תכנית זו מחליפה את תכנית 652-0351718.	החלפה	652-0351718
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי לתשריט	13: 52 15/12/2021	אריקה לאוב	15/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 36 16/12/2021	אריקה לאוב	15/12/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלאל אלקיעאן			חורה	(1)		052-2622435		alkiant@walla.com
	פרטי	נורה אלקיעאן			חורה	(2)		052-2622435		alkiant@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 75, ת.ד. 35 חורה.

(2) כתובת: בית 75, ת.ד. 75 חורה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טלאל אלקיעאן			חורה	(1)		052-2622435		alkiant@walla.com
בעלים		נורה אלקיעאן			חורה	(1)		052-2622435		alkiant@walla.com

(1) כתובת: בית 75, ת.ד. 75 חורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק (1)	28	050-3339991		hotnegev@g mail.com

(1) כתובת : שדרות יצחק רגר 28/37 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בנייה קיימת, תוספת זכויות בנייה עבור מגורים ללא חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ב' עם חזית מסחרית למגורים ג'.
2. שינוי ייעוד מחזית מסחרית למגורים ג'.
3. שינוי בבינוי ומס' יח"ד ל- 7 יח"ד.
4. תוספת זכויות בניה, במגרש למגורים מס' 75 בשכונה 10 בחורה מעל ומתחת לקרקע.
5. שינוי בהסדרי חניה.
6. תוספת זכויות בניה, בהתאם לבינוי המוצע וקומה נוספת.
7. קביעת הוראות והנחיות בינוי ותשתיות.
8. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		75
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	75
קו בנין עילי	מגורים ג'	75

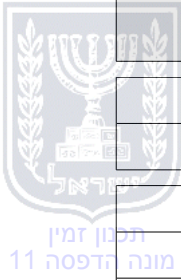
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	929,350	מגורים ב'
100	929,350	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	929.34	מגורים ג'
100	929.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	שטח עקרי הכולל מגורים. שטחי שירות הכוללים מחסן, ממ"ד, מרתף וחניה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בניית מבני מגורים, המרחק בין המבנים יהיה לכל הפחות 3 מ' או 0.</p> <p>ב. ממ"ד : יבנה על פי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ג. מחסן : תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יח"ד, המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0 לכיוון כל יעוד שאינו מגורים.</p> <p>ד. הגובה המרבי למחסן נפרד יהייה 2.2 מ' נטו בגג שטוח ו- 2.8 בגג משופע.</p> <p>ה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ו. מרתף : גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי מרתף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	1	5	18	7.5	7	55	251	2335	85		(2) 350	(1) 1900	929	75	מגורים ג'	מגורים ג'	



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי (4)	אחורי (3)
	75	מגורים ג'	מגורים ג'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 10% משטח הבנייה יוקצה למרפסת מקורה..
- (2) שטחי השירות יכללו ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד בשטח המותר בהתאם להנחיות פיקוד העורף ומחסן בשטח 10 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט, קו בנין למרפסות - 1.0 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תוכנית זו ולאחר אישורה:
 א. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש. כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100 עפ"י תכנית בינוי מאושרת.
 ב. היתרי בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות וכן שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
 ג. לא יוצא היתר לפיתוח או לבניה אלא לאחר שנמצא הפתרון לקליטת הפסולת היבשה באזור הבניה. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז. תוך כדי הגשת הצהרת מהנדס בשלב הבקשה להיתר הבניה אודות סה"כ משקל הפסולת שתתפנה וחווה התקשרות עם האתר הקולט את הפסולת.
 ד. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ה. תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש התכנית מחוץ לתחום התכנית.

6.2

תשתיות

1. חיבור התשתיות:
 ביוב, מים יהיו באישור מח' מים וביוב במועצה ובאישור הרשויות המוסמכות.
 המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

סוג קו החשמל	מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו מתח נמוך
מתח גבוה 22 ק"ו	3 מ'	3.5 מ'
מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	5 מ'	6.0 מ'
מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	50 מ'
	35 מ'	60 מ'

6.4

ניקוז

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים

ניקוז	6.4
אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	

חניה	6.5
מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה הארצי, התקף לעת מתן היתר בניה בתחום המגרש.	

פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

עתיקות	6.7
<p>א. ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1078 .</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח - 1978 (חוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989).</p> <p>ג. ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש זכויות הבניה מתכנית זו	הריסה בפועל של המבנה/גדר המיועדים להריסה בתכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מאישורה.